



岡崎市QURUWAプロジェクト  
(コンベンション施設整備事業等)

— 支払方法説明書 —

**【修正版】**

令和元年 10 月

岡 崎 市



目次

用語の定義	1
第1 本書の位置付け	4
第2 岡崎市コンベンション施設整備事業における支払方法	4
1 本市が支払う対価の構成	4
1-1 支払の構成	4
1-1-1 設計・建設業務にかかる対価	4
1-1-2 維持管理業務にかかる対価	4
1-1-3 運営業務にかかる対価	5
1-1-4 コンベンション用駐車場借受料（駐車場の確保業務の対価）	5
2 PFI事業者の収入	5
2-1 本市が支払うサービス購入費	5
2-2 コンベンション施設について利用者等から得る収入	5
2-3 アクティビティ等支援業務（シャワー室・ロッカー室の運営業務及び提案事業）による収入	5
2-4 飲食物提供業務による収入	5
2-5 自主事業による収入	6
3 本市が支払う対価の算定方法	7
3-1 サービス購入料A	7
3-1-1 対象となる業務	7
3-1-2 算定方法	7
3-2 サービス購入料B	7
3-2-1 対象となる業務	7
3-2-2 算定方法	8
3-3 サービス購入料C	8
3-3-1 対象となる業務	8
3-3-2 算定方法	9
3-4 サービス購入料D	9
3-4-1 対象となる業務	9
3-5 消費税相当額	9
4 PFI事業者が支払う納付金等	10
4-1 プロフィットシェアリング	10
4-2 プロフィットシェアリングによるPFI事業者が本市に支払う納付金の算定方法	10
4-3 提案事業及び自主事業等の実施に係る目的外使用料の算定方法	12
5 対価の支払方法	13
5-1 サービス購入料A（A-1、A-2）	13
5-2 サービス購入料B（B-1、B-2）	14
5-3 サービス購入料C（C-1、C-2）	14
5-4 サービス購入料D	15

6	PFI 事業者からの支払手続き	15
6-1	プロフィットシェアリングによる納付金の支払方法	15
6-2	使用許可に基づく目的外使用料等の支払方法	15
7	サービス購入料の改定	16
7-1	設計・建設業務に係る対価	16
7-1-1	金利変動による改定	16
7-1-2	物価変動による改定	16
7-2	維持管理業務及び運営業務に係る対価	19
7-2-1	物価変動による改定	19
7-2-2	維持管理業務及び運営業務の内容又は業務範囲の見直しによる改定	20
<b>第3</b>	<b>ホテル等民間収益事業における借地料等の算定方法及び支払方法</b>	<b>21</b>
1	借地料等の算定方法	21
1-1	借地料の対象となる土地面積	21
1-1-1	事業用地①	21
1-1-2	事業用地②	21
1-2	借地料	21
2	借地料等の支払方法	22
<b>第4</b>	<b>乙川河川緑地事業における指定管理料の支払方法</b>	<b>22</b>

## 用語の定義

本支払方法説明書では、次のように用語を定義する。

本市	「岡崎市」のことをいう。
本プロジェクト	「岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備事業等）」のことをいう。 なお、本プロジェクトは、「岡崎市コンベンション施設整備事業（PFI 事業）」「ホテル等民間収益施設事業（定期借地権事業）」「乙川河川緑地管理運営事業（指定管理事業）」の3つの事業から成る複合事業として一体的に事業者を公募・選定する方針である。
コンベンション施設	PFI 事業として公共施設の整備を行うホール・会議室・シャワー室・ロッカー室・外構等の施設のことをいう。
ホテル等民間収益施設	定期借地権設定契約により整備を行う民間ホテル、民間店舗等の施設及び駐車場（コンベンション施設用を含む）のことをいう。
コンベンション事業用地	岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備事業等）募集要項 P. 7 の図 1 に示す青色斜線部分及び緑色部分のことをいう。
ホテル等民間収益施設事業用地	岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備事業等）募集要項 P. 7 の図 1 に示す青色斜線部分及び緑色部分のうち、ホテル等民間収益施設が占有する部分のことをいう。
乙川河川緑地	乙川河川緑地のうち、殿橋下流左岸エリア（岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備事業等）募集要項 P. 7 の図 2）のことをいう。
PFI 法	民間資金の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）のことをいう。
PFI 事業	PFI 法に基づき実施する事業のことをいう。本プロジェクトにおいては、「岡崎市コンベンション施設整備事業」を PFI 事業の対象とする。
PFI 付帯事業	PFI 法に基づき実施する付帯事業のことをいう。本プロジェクトにおいては、「ホテル等民間収益施設事業」を PFI 付帯事業の対象とする。
Park-PFI 事業	平成 29 年の都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）改正により設けられた「公募設置管理制度」のことをいう。 ここでは、乙川上流の桜城橋橋上広場や橋詰広場を活用した公募設置管理事業のことをいう。
上位計画	本市が平成 30 年 3 月に策定した「乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画（QURUWA 戦略）」、平成 29 年 3 月に改訂した「岡崎市観光基本計画アクションプラン」等の主要なまちづくり計画のことをいう。
基本計画	本市が平成 31 年 4 月 17 日に公表した「岡崎市 QURUWA プロジェクト コンベンション施設整備事業基本計画」のことをいう。
募集要項等	募集要項、業務要求水準書、事業者選定基準、様式集、モニタリング減額方法説明書、支払方法説明書、基本協定書（案）、事業契約書（案）、定期借地権設定契約書（案）、乙川河川緑地管理運営事業募集要項、乙川河川緑地管理運

	営事業要求水準書、乙川河川緑地管理運営事業基本協定（案）等、募集要項の公表時に公表される書類のことをいう。
本プロジェクト応募グループ	施設の設計・建設、維持管理及び運営等の能力を有し、本プロジェクト(3つの事業から成る複合事業)に応募する事業者グループのことをいう。
本プロジェクト応募グループ代表企業	本プロジェクト応募グループの代表企業のことをいう。本プロジェクト応募グループの代表企業は、PFI 事業に係る「構成企業」の中から定め、応募に係る手続きを代表して行うものとする。
選定グループ	本プロジェクトに係る事業者募集により、優先交渉権を得た応募グループのことをいう。選定グループは、選定後、本市との協議を経て、基本協定を締結することを想定している。
選定グループ代表企業	選定グループの代表企業のことをいう。選定グループ代表企業は、本プロジェクト応募グループ代表企業が引き続き務めることを原則とし、選定後の本市との協議、基本協定締結に向けた手続き等を代表して行うものとする。
SPC	Special Purpose Company の略。本プロジェクトでは、PFI 事業として進める「コンベンション施設整備事業」の実施のみを目的として設立される「特別目的会社」のことをいう。
PFI 事業者	「岡崎市コンベンション施設整備事業」を実施する事業者のことをいう。PFI 事業においては、SPC がこれに該当する。
PFI 事業者代表企業	PFI 事業者を代表する企業をいう。 PFI 事業者代表企業は選定グループ代表企業を兼ねることとする。
コンベンション施設整備事業構成企業	「岡崎市コンベンション施設整備事業」の実施のために設立する SPC に対して出資を行い、次のいずれかを予定している企業（法人に限る）のことをいう。 ①SPC から直接業務を受託又は請け負うこと ②SPC から床の貸付を受けて業務を行うこと ③PFI 事業内の業務（岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備事業等）募集要項 P.6 の図を参照）を行うこと
コンベンション施設整備事業協力企業	「岡崎市コンベンション施設整備事業」の実施のために設立する SPC に対して出資をしていないが、SPC から直接業務を受託又は請け負うことを予定している企業(法人に限る)のことをいう。
ホテル等民間収益施設事業者	本市と定期借地権設定契約を締結し、ホテル等民間収益施設を整備し、所有し、運営する企業(法人に限る)のことをいう。企業単独又はグループのいずれかによることを想定している。
ホテル等民間収益施設事業者代表企業	ホテル等民間収益施設事業者を代表する企業であり、ホテル等民間収益施設の用地の借地権者となり施設所有を行う者をいう。 ホテル等民間収益施設事業者代表企業は、コンベンション施設整備事業の構成企業に属することとする。
乙川河川緑地管理運営事業者	募集要項、業務要求水準書、事業者選定基準、様式集、モニタリング減額方法説明書、支払方法説明書、基本協定書（案）、事業契約書（案）、定期借地権設定契約書（案）、乙川河川緑地管理運営事業募集要項、乙川河川緑地管理運

	<p>営事業要求水準書、乙川河川緑地管理運営事業基本協定（案）等、募集要項の公表時に公表される書類のことをいう。</p>
乙川河川緑地管理運営事業者代表企業	<p>乙川河川緑地管理運営事業者を代表する企業のことをいう。乙川河川緑地管理運営事業者代表企業は、コンベンション施設整備事業構成企業又は協力企業に属することとする。</p>
審査委員会	<p>本プロジェクトの事業者選定に係る審査を行う、「岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備事業等）事業者選定審査委員会」のことをいう。</p>
プロフィットシェアリング対象事業	<p>PFI 事業者が自らの提案により、コンベンション施設を利用した持続可能な社会の創造に資する業務の提供やコンベンション施設利用者を対象とした飲食物の提供（カフェレストラン）等を実施し、その利用者から収入を得ることができる事業をいう。</p> <p>なお、この事業はサービス購入料の支払対象である一方、計画以上の収益が得られた場合は、増加収益の一部を本市へ支払うプロフィットシェアリングの対象となる。プロフィットシェアリング対象事業は事業者選定の一因となるため、選定後は必須の事業である。</p>
提案事業	<p>本市の事業者選定基準の加点項目に示す範囲の中で、自らの企画提案により提案書に記載し実施する事業（独立採算事業）をいう。提案事業は事業者選定の一因となるため、選定後は必須の事業である。</p>
自主事業	<p>本プロジェクトの目的に合致する範囲において、本市の要求する業務範囲外で、自らの企画提案に基づいてその責任と費用により行う事業（独立採算事業）をいう。自主事業は任意の事業である。</p>
基本協定	<p>優先交渉権者選定後、本市と選定グループの間で締結する協定をいう。</p> <p>※基本協定は、本市と「コンベンション施設整備事業」「ホテル等民間収益施設事業」「乙川河川緑地管理運営事業」に係わる構成企業が事業契約等の締結に向けた義務及び本プロジェクト全体の円滑な事業実施に係る義務について規定する。</p>
事業契約等	<p>基本協定締結後、基本協定に基づき、本市と事業者の間で締結する以下の契約等をいい、本市とそれぞれの事業を実施する事業者（SPC や指定管理者）との間で締結する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「岡崎市コンベンション施設整備事業」に関する PFI 法第 14 条第 1 項に基づき本市と PFI 事業者の間で締結する事業契約</li> <li>・「ホテル等民間収益施設事業」に関する定期借地権設定契約</li> <li>・「乙川河川緑地管理運営事業」に関する指定管理基本協定</li> </ul>

## 第1 本書の位置付け

本支払方法説明書は、本プロジェクトを実施するPFI事業者を募集・選定するにあたり、本プロジェクト応募グループを対象に公表する「募集要項」と一体のものであり、本プロジェクトにおいて、本市がPFI事業者に対して支払う対価、PFI事業者が本市に支払う納付金及びホテル等民間収益施設事業者が支払う借地料等の支払方法について定めるものである。

なお、支払方法説明書は、事業契約等締結時に契約関係当事者を拘束するものとなる。また、支払方法説明書で用いる用語は、募集要項で定められた用語に従うものとする。

## 第2 岡崎市コンベンション施設整備事業における支払方法

### 1 本市が支払う対価の構成

#### 1-1 支払の構成

サービス対価は、それぞれ以下に示すサービス購入料から構成される。

##### 1-1-1 設計・建設業務にかかる対価

対価内訳	名称	概要
本市が起債等により 調達する分 (一時払い分)	サービス購入料 A-1	コンベンション施設の設計・建設業務に要する費用の75%
		A-1及びA-2にかかる消費税
割賦料分	サービス購入料 A-2	コンベンション施設の設計・建設業務に要する費用からサービス購入料A-1を差し引いた費用(消費税及び地方消費税除く。)を割賦元金とし、これに割賦金利を加えた額 ※保険料等諸費用を含む

##### 1-1-2 維持管理業務にかかる対価

支払い対象	名称	概要
維持管理業務の対価	サービス購入料 B-1	コンベンション施設の維持管理業務に要する費用(消費税及び地方消費税含む) ※SPC経費、税金、保険、利益等の必要な費用を含む
光熱水費	サービス購入料 B-2	コンベンション施設の維持管理・運営に要する電気、ガス、水道、電話、テレビ受信料及びインターネット等の料金等

### 1-1-3 運営業務にかかる対価

支払い対象	名称	概要
運営業務の対価	サービス購入料 C-1	コンベンション施設供用開始後のコンベンション施設の運営業務に要する費用（消費税及び地方消費税含む） ※SPC 経費、税金、保険、利益等の必要な費用を含む ※コンベンション用駐車場借受料（駐車場の確保業務の対価）除く
	サービス購入料 C-2	コンベンション施設建設期間中に行う開業事前業務に要する費用（消費税及び地方消費税含む）

### 1-1-4 コンベンション用駐車場借受料（駐車場の確保業務の対価）

支払い対象	名称	概要
コンベンション用駐車場借受料（駐車場の確保業務の対価）	サービス購入料 D	コンベンション施設用の駐車場（150 台分）の借受料（消費税及び地方消費税含む）

## 2 PFI 事業者の収入

### 2-1 本市が支払うサービス購入費

本市は、PFI 事業者が実施する本事業に要する費用のうち、コンベンション施設の設計・建設、維持管理、運営業務等に係る費用及びコンベンション施設用駐車場（150 台分）の借受にかかる費用について、事業期間中に予め定める額を事業契約書に基づき PFI 事業者を支払う。

### 2-2 コンベンション施設について利用者等から得る収入

PFI 事業者は、別途本市が定める条例において上限が定められるコンベンション施設の利用料金収入及びコンベンション施設運営業務（大規模会議等運営支援サービス提供業務・什器備品の貸出業務）による利用料金収入を得ることができる。

### 2-3 アクティビティ等支援業務（シャワー室・ロッカー室の運営業務及び提案事業）による収入

PFI 事業者は、乙川リバーフロント地区来訪者、コンベンション施設利用者等を対象としたシャワー室・ロッカー室の利用による収入を得ることができる。

また、PFI 事業者は、本市の事業者選定基準の加点項目に示す範囲の中で、自らの企画提案により提案書に記載し実施する事業（独立採算事業）として、コンベンション施設を利用した物販等を実施することができ、その利用者から収入を得ることができる。

### 2-4 飲食物提供業務による収入

PFI 事業者は、パンケット利用者に対して厨房を利用した飲食提供サービスを実施し、その収入を得ることができる。

また、コンベンション施設利用者、乙川河川緑地の利用者等に飲食の提供を行うカフェレストランを運営し、その収入を得ることができる。

## 2-5 自主事業による収入

PFI 事業者は、自らの提案により、本事業の目的に合致する範囲において、自主事業を独立採算により実施し、その収入を得ることができる。

### 3 本市が支払う対価の算定方法

#### 3-1 サービス購入料A

##### 3-1-1 対象となる業務

本市がPFI事業者を支払うサービス購入料Aの対象となる業務は、要求水準書に示す設計・建設業務（人工地盤整備、事業用地外周等の市道の整備含む）のうち、次のとおりとする。

- ・ 事前調査業務
- ・ 設計業務
- ・ 既存施設解体撤去工事業務
- ・ 建設工事業務
- ・ 工事監理（管理）業務
- ・ 周辺家屋影響調査・対策業務
- ・ 備品等設置業務
- ・ 所有権移転業務
- ・ 各種申請業務
- ・ 国庫等補助金申請補助業務（対象となる補助メニューがある場合）
- ・ その他設計・建設業務上必要な業務

##### 3-1-2 算定方法

サービス購入料は、次のとおり算定する。なお、サービス購入料を改定、増額又は減額した場合にあつては、改定、増額又は減額した金額とする。

###### ア サービス購入料A-1

上記3-1-1に示す業務において、引渡しまでに完了する業務に要する費用のうち、75%の金額（消費税及び地方消費税を除く）。

###### イ サービス購入料A-2

上記3-1-1に示す業務において引渡しまでに完了する業務に要する費用のうち、A-1を差し引いた金額（消費税及び地方消費税を除く）を割賦元金とし、「基準金利<sup>※</sup>+スプレッド（PFI事業者の提案による金利）」により定めた金利により返済期間15年間の元利均等償還方式で算出される割賦金利の合計とする。コンベンション施設の所有権移転時までに要する設計・建設業務に係る保険料等の諸経費を含むものとする。

※コンベンション施設の供用開始月の1日（2023年（令和5年）4月1日）の2銀行営業日前の日に確定させる基準金利

#### 3-2 サービス購入料B

##### 3-2-1 対象となる業務

本市がPFI事業者を支払うサービス購入料Bの対象となる業務は、要求水準書に示す維持管理業務のうち、次のとおりとする。

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 植栽・外構保守管理業務
- ・ 備品等保守管理業務

- ・警備業務
- ・清掃業務
- ・廃棄物処理業務
- ・長期修繕計画策定業務
- ・その他維持管理上必要な業務

### 3-2-2 算定方法

- ア サービス購入料B-1
  - ・コンベンション施設供用開始後、3-2-1 に示す業務実施に要する費用
- イ サービス購入料B-2
  - ・コンベンション施設の維持管理・運営に要する光熱水費

### 3-3 サービス購入料C

#### 3-3-1 対象となる業務

本市が PFI 事業者を支払うサービス購入料Cの対象となる業務は、要求水準書に示す運営業務及び本プロジェクト統括管理業務のうち、次のとおりとする。

なお、PFI 事業者が独立採算により実施する提案事業については、サービス購入料の対象としない。

- ア コンベンション施設運営業務
  - ・運営準備業務
  - ・施設貸出・予約受付業務
  - ・利用者支援業務
  - ・大規模会議等運営支援サービス提供業務
  - ・総合案内業務
  - ・什器備品の貸出業務
  - ・安全管理・防災・緊急時対応業務
- イ 施設整備に関する基本方針（ア～ウ）に係る業務
  - ・観光産業都市の創造に資する業務
  - ・持続可能な社会の創造に資する業務
  - ・生きがいづくりや健康づくりの支援に資する業務
- ウ アクティビティ等支援業務
  - ・シャワー室、ロッカー室の運営業務
- エ 飲食物提供業務
  - ・バンケット用飲食物提供業務
  - ・カフェレストラン運営業務
- オ 集客促進業務
- カ 事業期間終了後の引継ぎ業務
- キ その他運営上必要な業務
- ク 本プロジェクト統括管理業務
  - ・統括マネジメント業務

- ・総務・経理業務
- ・事業評価業務

### 3-3-2 算定方法

#### ア サービス購入料C-1

- ・コンベンション施設の供用開始後、施設に対する上記 3-3-1 に示す業務を実施する費用及び当該業務の実施に要する保険料等の運營業務に係る諸経費を含む費用から利用料金による収入を差し引いた費用。

#### イ サービス購入料C-2

- ・コンベンション施設の供用当初の施設稼働を確保するため、設計・建設業務期間中に行う開業事前業務に要する費用、当該業務の実施に要する保険料等の運營業務に係る諸経費を含むものとする。

### 3-4 サービス購入料D

#### 3-4-1 対象となる業務

本市が PFI 事業者を支払うサービス購入料Dの対象となる業務は、コンベンション施設運營業務における「駐車場の確保業務」の費用であり、PFI 事業者がコンベンション用駐車場（150 台分）の確保と管理を行うためにホテル等民間収益施設事業者を支払う費用とする。

### 3-5 消費税相当額

本市は、コンベンション施設の設計・建設業務に要する費用（A-1 及びA-2 の割賦元金）に係る消費税相当額についてA-1 に合わせて支払う。また、サービス購入料B～Dの支払の都度、当該サービス購入料に係る消費税相当額（消費税及び地方消費税）を支払うものとする。

ただし、モニタリングの結果によりサービス購入料が減額された場合や、金利や物価の変動に伴いサービス購入料が増減した場合には、増減後のサービス購入料に応じた消費税相当額を支払うものとする。

#### 4 PFI 事業者が支払う納付金等

##### 4-1 プロフィットシェアリング

PFI 事業者は、計画以上の収益(以下「増加収益」という。)が得られた場合は、4-2に示す算定方法に従い、増加収益の一部を本市へ支払う。納付額については、PFI 事業者が提案する納付割合に基づく納付額とする。

##### 4-2 プロフィットシェアリングによる PFI 事業者が本市に支払う納付金の算定方法

PFI 事業者は、コンベンション事業において本市の想定する利用料金収入等 A (年額) を越えた場合、プロフィットシェアリング対象額 B に PFI 事業者が提案した納付割合 (α) を乗じた額を本市に毎年度納付する。

※利用料金収入 A の対象：表 1 のとおり

← 年間の利用料金等収入額 (C) →		
本市の想定するコンベンション施設の諸室の利用料金収入等 (A)	プロフィットシェアリング対象額 (B)	
96,000,000 円	B = C - A	
	PFI 事業者の収入	本市への納付 B × α %

■表1 プロフィットシェアリングの対象となる利用料金等の収入

	PFI事業者の収入			PFI事業者の支払			プロフィットシェアの対象
	サービス購入料の支払対象	利用料金の收受	利用者からのサービスの対価の收受	諸室の利用料金支払	貸付料の支払い	使用許可に基づく使用料の支払い	
<b>1. コンベンション施設運営業</b>							
○運営準備業務	○	-	-	-	-	-	-
○施設貸出・予約受付業務	○	○	-	-	-	-	○
○利用者支援業務	○	-	-	-	-	-	-
○大規模会議等運営支援サービス提供業務							
・受付・案内サービス	○	-	-	-	-	-	-
・クロークサービス	○	-	-	-	-	-	-
・ホール及び会議室の会場設営・撤去サービス	○	-	○ 利用者持込機器等の設置	-	-	-	○
・司会進行等アナウンサー、通訳者、警備会社等、主催者が大規模会議等開催にあたり必要とする業者手配等のサービス	○	-	-	-	-	-	-
○総合案内	○	-	-	-	-	-	-
○什器備品の貸出業務	○	○	-	-	-	-	○
○安全管理・防災・緊急時対応業務	○	-	-	-	-	-	-
○駐車場の確保業務	○	-	-	-	-	-	-
<b>2. 施設整備に関する基本方針（ア～ウ）に係る業務</b>							
○観光産業都市の創造に資する業務	○	-	-	-	-	-	-
○持続可能な社会の創造に資する業務	○	-	○	○ 諸室利用によるサービス提供の場合	-	○ 諸室以外の空間利用によるサービス提供の場合	○
○生きがいづくりや健康づくりの支援に資する業務	○	-	○	○ 諸室利用によるサービス提供の場合	-	○ 諸室以外の空間利用によるサービス提供の場合	○
<b>3. アクティビティ等支援業務</b>							
○シャワー室・ロッカー室の運営業務	○	○	○ 例 タオル貸出等	-	-	-	○
○提案事業（独立採算事業）	-	-	○	-	△ 提案内容による	△ 提案内容による	-
<b>4. 飲食物提供業務</b>							
○バンケット用飲食物提供業務							
・厨房利用したバンケット用飲食提供サービス	○	-	○	-	-	-	○
・ケータリングサービス	-	-	○	-	-	-	○
・貸室へ飲食物提供サービス	-	-	○	-	-	-	○
○カフェ、レストラン運営業務	○	-	○	-	-	-	○
<b>5. 集客促進業務</b>	○	-	-	-	-	-	-
<b>6. 事業期間終了後の引継ぎ業務</b>	○	-	-	-	-	-	-
<b>7. その他運営上必要な業務</b>	○	-	-	-	-	-	-
<b>自主事業</b>	-	-	○	○ 諸室利用によるサービス提供の場合	△ 提案内容による	△ 提案内容による	-

#### 4-3 提案事業及び自主事業等の実施に係る目的外使用料の算定方法

PFI 事業者及び構成企業、協力企業が本市から使用許可を受けて提案事業及び自主事業を実施する場合は、岡崎市行政財産目的外使用料条例及び岡崎市公有財産管理規則に基づき算定する使用料を本市に支払うものとする。

また、PFI 事業者が PFI 法 69 条 6 項に基づく行政財産の貸付により、テナントに転貸する場合は、岡崎市**公有財産**(土地及び建物)貸付料算定基準に基づき算定した**貸付料**を本市に支払うものとする。

##### 【参考：目的外使用料算定式】

年額の目的外使用料：当該部分の建物の適正な評価額×5/100×消費税率  
＋当該部分の建物敷地の適正な評価額×3/100×消費税率

※1 日額は、上記の金額の 1/365

※2 自動販売機、看板等の設置の算定は別途方法による。

※3 目的外使用許可の申請時に算定式が改定されていればそれに従う。

※4 **建物の適正な評価額とは、固定資産評価基準による評価を 0.6 で除した額、建物敷地の適正な評価額とは、固定資産評価基準による評価を 0.7 で除した額を示す。**

##### 【参考：公有財産貸付料算定式】

目的外使用料算定式と同じ

## 5 対価の支払方法

### 5-1 サービス購入料A（A-1、A-2）

本市は、PFI事業者に対し、サービス購入料A-1、A-2を以下の方法で支払う。

名称	支払方法
サービス購入料A-1	<ul style="list-style-type: none"><li>・コンベンション施設に係る本市の完成確認及び所有権移転後に一括で支払う。</li><li>・PFI事業者は、「7（1）サービス購入料の改定」に基づき改定されたサービス購入料A-1について、事業契約の規定に従い本市の完成確認を受けた後、サービス購入料A-1について、速やかに本市に対して請求書を提出することとする。本市は、請求を受理した日から30日以内に支払を行う。</li></ul>
サービス購入料A-2	<ul style="list-style-type: none"><li>・コンベンション施設の所有権移転から2023年（令和5年）6月分までの分を第一回目とし、3ヶ月ごとに、それぞれ年4回、計60回の元利均等で支払う。</li><li>・PFI事業者は、「7（1）サービス購入料の改定」に基づき改定されたサービス購入料A-2について、毎年度4月から6月分を7月、7月から9月分を10月、10月から12月分を1月及び1月から3月分を4月の7営業日までに、本市に対して請求書を提出することとする。本市は、請求を受理した日から30日以内に支払を行う。</li></ul>

## 5-2 サービス購入料B（B-1、B-2）

本市は、PFI 事業者に対してサービス購入料B-1、B-2をコンベンション施設供用開始後、維持管理運営期間にわたり以下の方法で支払う。

名称	支払方法
サービス購入料B-1 B-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンベンション施設の供用開始日から 2023 年（令和 5 年）6 月までの分を第一回目とし、年 4 回、計 60 回支払う。</li> <li>・PFI事業者は、事業契約の規定に従い、本市に対して毎月業務終了後 7 営業日以内に月別業務報告書を提出する。ただし、毎年度 3 月の月別業務報告書及び使用量報告書については 3 月 31 日付けで提出することとする。</li> <li>・本市は、月別業務報告書及び使用量報告書受領後 10 日以内にモニタリングを実施し、その結果と減額ポイントを通知する。また、支払月にあつては減額ポイントを勘案した支払額をPFI事業者へ通知する。</li> <li>・PFI事業者は、支払額の通知を受領後、速やかに本市に対して請求書を提出することとする。本市は、請求を受理した日から 30 日以内に支払を行う。</li> </ul>

## 5-3 サービス購入料C（C-1、C-2）

本市は、PFI 事業者に対してサービス購入料C-1、C-2をコンベンション施設供用開始後、維持管理運営期間にわたり以下の方法で支払う。

名称	支払方法
サービス購入料C-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンベンション施設の供用開始日から 2023 年（令和 5 年）6 月までの分を第一回目とし、3 ヶ月ごとに年 4 回、計 60 回支払う。</li> <li>・PFI事業者は、事業契約の規定に従い、本市に対して毎月業務終了後 7 営業日以内に月別業務報告書を提出する。ただし、毎年度 3 月の月別業務報告書については 3 月 31 日付けで提出することとする。</li> <li>・本市は、月別業務報告書受領後 10 日以内にモニタリングを実施し、その結果と減額ポイントを通知する。また、支払月にあつては減額ポイントを勘案した支払額をPFI事業者へ通知する。</li> <li>・PFI事業者は、支払額の通知を受領後、速やかに本市に対して請求書を提出することとする。本市は、請求を受理した日から 30 日以内に支払を行う。</li> </ul>
サービス購入料C-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンベンション施設の施設整備業務開始日（基本設計完了後）から 2021 年（令和 3 年）6 月までの分を第一回目とし、3 ヶ月ごとに年 4 回、計 8 回支払う。</li> <li>・PFI事業者は、事業契約の規定に従い、本市に対して毎月業務終了後 7 営業日以内に月別業務報告書を提出する。ただし、毎年度 3 月の月別業務報告書については 3 月 31 日付けで提出することとする。</li> </ul>

	<p>る。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本市は、月別業務報告書受領後10日以内にモニタリングを実施し、その結果と減額ポイントを通知する。また、支払月にあつては減額ポイントを勘案した支払額をPFI事業者へ通知する。</li> <li>・PFI事業者は、支払額の通知を受領後、速やかに本市に対して請求書を提出することとする。本市は、請求を受理した日から30日以内に支払を行う。</li> </ul>
--	---

#### 5-4 サービス購入料D

本市は、コンベンション施設供用開始後、「駐車場の確保業務」としてコンベンション用駐車場（150台分）の確保と管理を行うために、PFI事業者に対してサービス購入料Dを維持管理運営期間にわたり、以下の方法で支払う。

名称	支払方法
サービス購入料D	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンベンション施設の供用開始日から2023年（令和5年）6月までの分を第一回目とし、3ヶ月ごとに年4回、計60回支払う。</li> <li>・PFI事業者は、事業契約の規定に従い、本市に対して毎月業務終了後7営業日以内に月別業務報告書を提出する。ただし、毎年度3月の月別業務報告書については3月31日付けで提出することとする。</li> <li>・本市は、月別業務報告書受領後10日以内にモニタリングを実施し、その結果と減額ポイントを通知する。また、支払月にあつては減額ポイントを勘案した支払額をPFI事業者へ通知する。</li> <li>・PFI事業者は、支払額の通知を受領後、速やかに本市に対して請求書を提出することとする。本市は、請求を受理した日から30日以内に支払を行う。</li> </ul>

### 6 PFI事業者からの支払手続き

#### 6-1 プロフィットシェアリングによる納付金の支払方法

プロフィットシェアリングの対象年度は、2024年度（令和6年度）分から行うものとし、上記4-2に示す算定方法に基づき支払うものとする。

なお、4-2に示す「本市の想定する利用料金収入」は、事業開始から5年間の実績値を基にPFI事業者との協議により見直すことができるものとする。

納付金は、毎年度末時点で集計し、モニタリング減額方法説明書に定めるインセンティブとしての納付金の減免の有無を確認した後、5月末までに本市に納付を行う。

#### 6-2 使用許可に基づく目的外使用料等の支払方法

PFI事業者が本市に払う貸付料、使用許可に伴う使用料は、納付期限までに本市に納付を行う。

## 7 サービス購入料の改定

### 7-1 設計・建設業務に係る対価

#### 7-1-1 金利変動による改定

ア 改定の対象となるサービス対価  
サービス購入料A-2

#### イ 改定方法

事業契約時に使用する基準金利と下記金利確定日の基準金利に差が生じた場合は、この差に応じてサービス購入料A-2を改定する。

なお、スプレッドはPFI事業者の提案の値によるものとし、改定の対象としない。PFI事業者は、基準金利が確定した後、改定後のサービス購入料A-2について本市に報告し、本市の確認を受ける。

基準金利	東京時間午前10時にテレレート17143ページに発表される東京スワップレファレンスレート（TSR）として表示される6ヶ月LIBORベース15年物（円/円）金利スワップレート
金利確定日	コンベンション施設の供用開始月の1日（2023年（令和5年）4月1日）の2銀行営業日前の日

※ 金利確定日の基準金利がマイナスになった場合は、基準金利は0%とする。

※ 金利確定日までにLIBORが廃止され、上記の基準金利が適用できなくなった場合は、金融団、PFI事業者、本市の三者により適用する基準金利の確定方法を協議し、基準金利を確定させるものとする。なお、三者による協議は、LIBORの廃止時期が確定した後、速やかに実施するものとする。

#### ウ 支払方法

本市が確認した改定後のサービス購入料A-2について、「5 対価の支払い方法」に定める支払方法に準じて支払うものとする。

ただし、金利変動による改定が行われ、サービス購入料A-2が本市の想定金額（本契約に基づき本市が当該年度の予算として措置した金額）を超えた場合、本市は、サービス購入料A-2の初年度分については、改定前の金額を支払うこととする。増額分については、2024年（令和6年）4月にPFI事業者は請求を行い、本市は、その請求をもって当該増額分の支払を行う。

#### 7-1-2 物価変動による改定

ア 改定の対象となるサービス対価

サービス購入料Aのうち、既存施設解体撤去工事業務及びコンベンション施設建設工事業務（建築・土木）の費用（以下、「改定対象対価」という。）とする。

#### イ 対価改定協議の時期

対価改定実施の有無も含め対価の改定について、コンベンション施設建設工事の完了予定日の60日前の時点で本市及びPFI事業者は協議を行うものとする。

## ウ 対価改定の方法

設計・建設業務期間中に、改定対象対価が不相当となった場合、以下の方法によりサービス対価を変更する。なお、対価の改定は、消費税及び地方消費税を除いた額に対して行う。

### (1) 対価改定の基準

対価改定は、提案書類の提出締切日を基準とし、そこから、(2)で示す参照指標で1.5%以上の変動がある場合に本市及びPFI事業者は対価改定を行う。

### (2) 対価改定の参照指標（建築工事）

既存施設解体撤去工事及び建設工事（建築・土木）のうち建築工事に係るものに対する対価改定の参照指標として、PFI事業者は、以下のいずれかの指標を選択できるものとする。

- a 建設物価（一般財団法人建設物価調査会）都市別指数（名古屋）、構造物平均RC（建築、設備）
  - b 建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別 非住宅－非木造－RC
  - c 上記以外でPFI事業者が望ましいと考える指標
- ※「c 上記以外でPFI事業者が望ましいと考える指標」を選択する場合は、当該指標が対価改定を行う指標として客観的なデータであり、本市と協議の上、本市が認める指標とする。

a 建設物価（一般財団法人建設物価調査会）都市別指数（名古屋）、構造物平均RC（建築、設備）を用いる場合

- ・「ア 改定の対象となるサービス対価」を建築部分と設備部分に分割する。なお、建築部分は、「ア 改定の対象となるサービス対価」から設備分を除いた分の対価とする。
- ・建築部分と設備部分それぞれについて、提案書類の提出締切日の属する月の指標値と「イ 対価改定協議の時期」に示す協議開始日の属する月の指標値を比較し、1.5%以上の変動がある場合は、1.5%を越える部分について対価改定を行うことができる。

### 【対価改定の算定式】

- A : 事業契約締結時の「ア 改定の対象となるサービス対価」に示すそれぞれの対価  
B : 改定後の対価  
 $\alpha 1$  : 提案書類の提出締切日の属する月の指標値  
 $\alpha 2$  : 協議開始日の属する月の指標値
- 改定後の対価は、以下の計算式で求める。

(ア)  $\alpha 2 > \alpha 1$  の場合

$$B = A \times (\alpha 2 / \alpha 1 - 0.015)$$

(イ)  $\alpha 2 < \alpha 1$  の場合

$$B = A \times (\alpha 2 / \alpha 1 + 0.015)$$

※上記(ア)(イ)いずれも  $|\alpha 2 / \alpha 1 - 1| > 0.015$

※ $\alpha 2 / \alpha 1$ は、小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は切り捨てる。

b 建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別 非住宅－非木造－RC を用いる場合

- ・提案書類の提出締切日の属する月のデフレーターと「イ 対価改定協議の時期」に示す協議開始日の属する月のデフレーターを比較し、1.5%以上の変動がある場合は、1.5%を越える部分について対価改定を行うことができる。

**【対価改定の算定式】**

A : 事業契約締結時の「ア 改定の対象となるサービス対価」に示すそれぞれの対価

B : 改定後の対価

$\alpha 1$  : 提案書類の提出締切日の属する月のデフレーター

$\alpha 2$  : 協議開始日の属する月のデフレーター

$\beta 1$  :  $1 +$  提案書類の提出締切日の属する月の消費税率

$\beta 2$  :  $1 +$  協議開始日の属する月の消費税率

改定後の対価は、以下の計算式で求める。

(ア)  $\alpha 2 / \beta 2 > \alpha 1 / \beta 1$  の場合

$$B = A \times \left( \frac{\alpha 2 / \beta 2}{\alpha 1 / \beta 1} - 0.015 \right)$$

(イ)  $\alpha 2 / \beta 2 < \alpha 1 / \beta 1$

$$B = A \times \left( \frac{\alpha 2 / \beta 2}{\alpha 1 / \beta 1} + 0.015 \right)$$

※上記 (ア) (イ) いずれも  $\left| \frac{\alpha 2 / \beta 2}{\alpha 1 / \beta 1} - 1 \right| > 0.015$

※上記 (ア) (イ) いずれも  $\alpha 2 / \beta 2 \div \alpha 1 / \beta 1$  は、小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は切り捨てる。

c 上記以外で PFI 事業者が望ましいと考える指標を用いる場合

- ・提案書類の提出締切日の属する月の指標値と「イ 対価改定協議の時期」に示す協議開始日の属する月の指標値を比較し、1.5%以上の変動がある場合は、1.5%を越える部分について対価改定を行うことができる。
- ・対価改定を行う指標の適用について、PFI事業者と本市の協議開始の日から14日以内に協議が調わない場合は、本市が「(2) 対価改定の参照指標（建築工事）」に示すa又はbの適用を決定し、PFI事業者に通知する。

(3) 対価改定の参照指標（土木工事）

既存施設解体撤去工事及び建設工事（建築・土木）のうち土木工事（人工地盤整備、事業用地外周等の市道整備）に係るものに対する対価改定の参照指標として、PFI事業者は、以下のいずれかの指標を選択できるものとする。

a 建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別 土木総合 公共工事 道路総合

b 上記以外でPFI事業者が望ましいと考える指標

※「b 上記以外でPFI事業者が望ましいと考える指標」を選択する場合は、当該指標が対価改定を行う指標として客観的なデータであり、本市と協議の上、本市が認める指標とする。

a 建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別 土木総合 公共工事 道路総合を用いる場合

- ・提案書類の提出締切日の属する月のデフレーターと「イ 対価改定協議の時期」に示す協議開始日の属する月のデフレーターを比較し、1.5%以上の変動がある場合は、1.5%を越える部分について対価改定を行うことができる。

### 【対価改定の算定式】

建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別 非住宅－非木造－RCを用いる場合の算定式を準用する。

b 上記以外でPFI事業者が望ましいと考える指標を用いる場合

- ・提案書類の提出締切日の属する月の指標値と「イ 対価改定協議の時期」に示す協議開始日の属する月の指標値を比較し、1.5%以上の変動がある場合は、1.5%を越える部分について対価改定を行うことができる。
- ・対価改定を行う指標の適用について、PFI事業者と本市の協議開始の日から14日以内に協議が調わない場合、本市は、建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別 土木総合 公共工事 道路総合を用いることを決定し、PFI事業者に通知する。

## 7-2 維持管理業務及び運營業務に係る対価

### 7-2-1 物価変動による改定

ア 改定の対象となるサービス対価

- ・維持管理業務のサービス購入料（B-1）
- ・光熱水費のサービス購入料（B-2）
- ・運營業務のサービス購入料（C-1）

※運營業務のサービス購入料（C-2）は、物価変動による改定を行わない。

イ 改定方法

下記エに示す指標の指数が、前回改定時に比べて以下の変動が認められる場合に、サービス購入料を改定する。なお、サービス購入料ごとに算定を行い、改定するものとする。

- ・維持管理業務及び運營業務のサービス購入料：2.0%以上の変動
- ・光熱水費のサービス購入料：5.0%以上の変動

【対価改定の算定式】

$$AP_n = AP_r \times \frac{CSP I_{n-2}}{CSP I_r} \quad \text{ただし} \quad \left| \frac{CSP I_{n-2}}{CSP I_r} - 1 \right| \geq 5.0\%$$

AP<sub>n</sub> : 改定後の支払額

AP<sub>r</sub> : 前回改定後の支払額（初回は事業契約書に示された支払額）

CSP I<sub>n-2</sub> : 改定時前年度（年度平均値）の指数

CSP I<sub>r</sub> : 前回改定時の前年度（年度平均値）の指数（初回は事業契約書を締結した年度の指数）

ウ 改定の手続

PFI 事業者は、毎年度 9 月末日までに、根拠となる資料を添付して翌年度のサービス購入料の合計金額を本市へ報告し、本市の確認を受ける。改定を行わない場合も同様とする。

エ 使用する指標

上記イで用いる物価変動の指標は下表に示すとおりとする。なお、当該指標は、優先交渉権者決定後、PFI 事業者の提案に基づき、合理性及び妥当性があると本市が認める場合において、使用する指標の協議を行い、見直しを行うことがある。

サービス対価	使用する指標
維持管理業務のサービス購入料	「企業向けサービス価格指数」—建物サービス— （日本銀行調査統計局より）
運営費のサービス購入料	「賃金指数 調査産業計 きまって支給する給与 一般労働者 5 人以上」（厚生労働省 毎月勤労統計調査より）
光熱水費のサービス購入料	「消費者物価指数 財・サービス分類指数（全国）」電気・都市ガス・水道

7-2-2 維持管理業務及び運營業務の内容又は業務範囲の見直しによる改定

制度の変更等により予定していた業務が必要でなくなった場合などに、本市は PFI 事業者に対して、随時その旨の通知を行い、業務内容又は業務範囲を変更し、サービス対価の見直しを求めることができる。

### 第3 ホテル等民間収益事業における借地料等の算定方法及び支払方法

#### 1 借地料等の算定方法

##### 1-1 借地料の対象となる土地面積

本市からホテル等民間収益施設事業者へのホテル等民間収益施設用地を貸し付ける際の借地面積は、以下のとおりとする。

##### 1-1-1 事業用地①

【コンベンション施設とホテル等民間収益施設が‘合築’の場合】

借地面積＝ホテル等民間収益施設の延床面積÷400%÷80%

【コンベンション施設とホテル等民間収益施設が‘分築’の場合】

借地面積＝ホテル等民間収益施設(コンベンション用駐車場含む)の敷地面積

##### 1-1-2 事業用地②

借地面積＝事業用地②の敷地面積

#### 1-2 借地料

ホテル事業を行う土地の月額借地料は、下記の算定方法により算定する金額とし、1ヶ月未満の端数が生じる場合には、日割り（1ヶ月を30日とする。）をもって計算し、1円未満の端数は切り捨てるものとする。

事業用地①は、月額借地料430円/㎡、事業用地②は、月額借地料380円/㎡から減額条件の充足に合わせて以下のように減額する。

下記の減額条件が充足された場合、事業用地①②の借地面積全体に適用する。

α：事業用地① 月額借地料430円/㎡      事業用地② 月額借地料380円/㎡

減額条件 (岡崎市 QURUWA プロジェクト (コンベンション施設整備事業等) 募集要項「8 借地料の減額」に準ずる)	条件を満たす場合に減額される割合：β 条件満たさない場合は0%	事業用地① 減額される月額借地料 α×β	事業用地② 減額される月額借地料 α×β
①部屋数が募集要項「8 借地料の減額」(1)を満たす場合	β1=15%	65円/㎡	57円/㎡
②部屋の広さが募集要項「8 借地料の減額」(2)を満たす場合	β2=25%	108円/㎡	95円/㎡
③ロビーの広さが募集要項「8 借地料の減額」(3)を満たす場合	β3=5%	22円/㎡	19円/㎡
④食事の提供について募集要項「8 借地料の減額」(4)を満たす場合	β4=5%	22円/㎡	19円/㎡

【減額適用後の借地料の算定式】

事業者が支払う借地料＝430円(380円)/㎡－(α×β1＋α×β2＋α×β3＋α×β4)

※α×β1、α×β2、α×β3、α×β4 は、それぞれ小数点第一位を四捨五入して円単位とする。

### 1-3 保証金

PFI 事業者は、本市に対し保証金として借地料の1年分及び解体費相当額以上（事業者の提案を踏まえ、選定後に本市との協議により確定し、土地の原状復帰に係る費用を含む。）を預託する。

※解体費相当額の確定は、基本協定及び事業契約の締結から事業用定期借地権設定契約の締結までに、本市による積算額との調整を協議により確定するものとする。

※借地料や解体費の見直しに伴う保証金の増減は行わない。

※保証金は、借地契約終了の際、事業者が土地を本市に返還し、事業用定期借地権設定登記の抹消、地中構造物の滅失登記がなされた場合においてPFI 事業者へ返還する。保証金の返還にあたり、利息は付さない。

## 2 借地料等の支払方法

名称	支払方法
保証金	<ul style="list-style-type: none"><li>保証金は、事業用定期借地権設定契約締結に合わせて、預託する。</li><li>保証金の全部又は一部について、事業者が保険会社との間に本市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したときは、当該保険金で保証金の全部又は一部を補うことができるものとする。</li></ul>
借地料	<ul style="list-style-type: none"><li>ホテル事業用地の貸付料は、借地権の期間において発生するものとする。ただし、本市は、ホテル等民間収益施設の建設工事開始月の1日から、施設の供用開始月の前月末までは、貸付料の支払いを免除することがある。</li><li>※借地料の支払いの免除は、議会の議決が必要となるため、議決があった場合は免除する。</li><li>PFI事業者は、借地料を本市が発行する納入通知書により、本市の定める納期限までに納付する。</li><li>借地料は前納とし、PFI事業者は、各年度分の借地料（1年分）を、当該年度の4月に本市が発行する納入通知書の通知を受けた日から20日以内に、本市が定める方法により支払う。</li><li>※納入通知書の発行日については、本市と協議して定める。</li><li>※初回の年度分の借地料については、ホテルの供用開始日が属する月の1日からその直後に到来する3月31日までの期間とする。</li><li>※定期借地権による借地期間の最終の年度分の借地料については、4月1日から借地権の期間の末日までの期間とする。</li><li>借地料について、契約を締結する年度の4月1日を起算日とし、3年ごとに見直し、本市が定める方法により算定した額を当該年度の開始日から適用するものとする。</li></ul>

## 第4 乙川河川緑地事業における指定管理料の支払方法

本市は、乙川河川緑地事業の業務開始に合わせて、指定管理者である乙川河川緑地管理運営事業者に対して指定管理料を指定管理の基本協定に基づく方法で支払う。